

**TOP 1**

| <b>Gremium</b>                | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Bau- und Grundstücksausschuss | 12.05.2025    | öffentlich    |
| Stadtrat                      | 30.06.2025    | öffentlich    |

**Vorlage der Verwaltung**

**Bau von SmartKitasLU über die Bauprojektgesellschaft Ludwigshafen mbH**

Vorlage Nr.: 20251204

**A N T R A G**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Maßnahme SmartKita an drei Standorten wird mit einem Gesamtbudget von 25.870.510 Euro genehmigt.
2. Der Verzicht auf Fördermittel wird genehmigt.
3. Die Bauprojektgesellschaft Ludwigshafen mbH (BPG) wird mit der Planung und dem Bau von drei SmartKitas beauftragt.
4. Die BPG wird mit dem Bauunterhalt der drei SmartKitas über 20 Jahre im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages beauftragt.

## **1. Vorbemerkungen**

Die Stadt Ludwigshafen benötigt momentan ca. 1.145 Kita-Plätze, verteilt im ganzen Stadtgebiet. Vor allem in den innerstädtischen Ortsteilen ist die Lage äußerst angespannt. Bei genauer Betrachtung der Situation darf man nicht von 1.145 Kita-Plätzen sprechen, sondern von vielfach ungenutzten Bildungschancen bzw. fehlender Frühförderung, die den Start in ein unabhängiges Leben erschweren.

Vor diesem Hintergrund gab es die Aufforderung, Möglichkeiten der schnelleren Realisierung von Kita-Neubauten zu untersuchen.

## **2. Notwendigkeit der Maßnahme**

Im Sinne der Vorbemerkungen sollen in einem ersten Schritt an drei Standorten Kindergärten errichtet werden. Präferiert werden hier:

- Leuschnerstraße (auf der Parkplatzfläche)
- Friedenspark (Ecke Bgm.-Grünzweig-Straße/Rohrlachstraße)
- Pettenkofer Straße

Die Auswahl dieser Standorte ergibt sich aus dem großen Bedarf an Betreuungsplätzen in den innerstädtischen Ortsteilen.

Errichtet werden drei Kitas mit jeweils vier Gruppen mit je 25 Kindern pro Gruppe, so dass insgesamt 300 Kita-Plätze neu entstehen werden. Um die Bauaufgabe schnellstmöglich realisieren und einen größtmöglichen Nutzen erzielen zu können, ist eine Modulbauweise aus vorgefertigten Holzmodulen vorgesehen. So kann man in eine standardisierte Bearbeitung der Aufgabe übergehen.

Ein wichtiger Aspekt bei der Planung der Maßnahme ist der Faktor Zeit. Jeder Monat, jedes Jahr sind für die betroffenen Kinder von großer Wichtigkeit. Vor diesem Hintergrund wurden Zeitpläne bereits umgesetzter Kindertagesstätten ausgewertet und nach Optimierungsmöglichkeiten gesucht. Neben der Modulbauweise, die sowohl bei der Planung, aber auch bei der Errichtung schneller ist, wurde das Themengebiet Förderung entdeckt.

Der Prozess der Förderung ist sehr komplex. Um Fördermittel zu erhalten, muss berücksichtigt werden, dass dies sowohl Zeit als auch Geld in Anspruch nimmt. Das bedeutet, dass

der Bauzeitenplan beeinflusst wird: Die Beantragung der Fördermittel, setzt eine fachliche Prüfung bei der Stadt Ludwigshafen voraus. Hierbei übernimmt eine unabhängige Stelle der Stadt wesentliche Prüfvorgänge des Landes. Danach findet die Antragsstellung beim Land Rheinland-Pfalz mit allen erforderlichen Unterlagen zu den festgelegten Terminen (April und Oktober) statt. Um gegebenenfalls notwendige Anpassungen der Unterlagen gemäß den Vorgaben des Fördermittelgebers, die Wartezeit auf eine Rückmeldung, das Ausschreibungsverfahren für jede einzelne Projektleistung sowie die Abstimmung der Konzepte mit dem Fördermittelgeber zu verkürzen, wird in der Regel ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt. Dieser wird in der Regel kurzfristig genehmigt. Damit verbunden ist aber auch der Beginn der Maßnahme auf eigenes finanzielles Risiko der Stadt; das kostet Zeit und Geld. In einigen Fällen dauerte es 2 Jahre, in anderen sogar 5 Jahre und mehr, um die Bewilligung der Fördermittel zu erhalten.

Auf der Grundlage dieser Erfahrungen wurde ein theoretisch möglicher minimaler Zeitbedarf von einem Jahr ermittelt. In diesem Optimum würde das eine Jahr Verzug für die Stadt Ludwigshafen Kosten (betriebswirtschaftlich und volkswirtschaftlich) in Höhe von ca. 1.020.000 Euro verursachen. Selbst in diesem Idealbeispiel liegen die Kosten deutlich über einer ebenfalls idealisierten Förderung von 850.000 Euro. Somit ergeht die klare Empfehlung, die drei Kindertagesstätten ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln zu errichten.

Ein weiterer Grund für den Verzicht auf Fördermittel ist die demografische Entwicklung in Deutschland und auch in Ludwigshafen. Die statistischen Grundlagen weisen darauf hin, dass es bis 2040 einen konstant hohen Bedarf an Kindergartenplätzen geben wird. Danach ergibt sich eine deutliche Entspannung. Aus der Verpflichtung der Stadt, wirtschaftlich und sparsam zu handeln, muss eine maßgeschneiderte Lösung folgen, die sowohl eine schnelle Projektrealisierung als auch eine Nutzungszeit um die 20 Jahre vorsieht. Die zeitliche Beschränkung ist erforderlich, um kein Überbedarf an Betreuungsplätzen zu erzeugen. Alternativ wäre die Flexibilität für sonstige Nutzungen zu gewährleisten.

Dies kann durch Gebäude erreicht werden, die schnell zerlegt und an anderer Stelle mit einer neuen Nutzung wiedererrichtet werden können. Für den städtischen Gebäudeunterhalt bedeutet das, Umnutzungen z.B. für Ganztagsbetreuungen an Schulen oder Alterspflegeeinrichtungen zu ermöglichen.

Um diesen Anforderungen oder dem städtischen Bedarf gerecht zu werden, ist die Modulbauweise eine ideale Lösung. Diese bedarfsgerechte bauliche Lösung hat weitere Vorteile:

- ☐ kosteneffizient
- ☐ nachhaltig und modern
- ☐ schnell ausführbar

☐ Module erweiterbar/umsetzbar

☐ Umnutzung möglich

Die oben genannten Vorteile sind nicht nur die allgemeinen Vorteile der Modulbauweise, sondern auch die Vorteile, die sich direkt auf das Projekt beziehen. Die Kindertagesstätten, die im Vergleich zu Gebäuden in Massivbauweise, schnell gebaut werden können und viele Vorteile haben, werden nachfolgend als **SmartKitas** bezeichnet.

Bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln ist es nicht möglich, flexibel auf den zukünftigen Bedarf der Stadt zu reagieren, da geförderte Projekte 20 Jahre an Ort und Stelle genutzt werden müssen. Anderenfalls drohe, dass Fördergeldern verzinst zurückgezahlt werden müssten.

Eine weitere Anforderung auch vor dem Hintergrund möglicher Umnutzungen in der Gebäudenutzungsphase ist die Betreuung (Betrieb und Unterhalt) der SmartKita über 20 Jahre. Hierunter werden alle Hausmeistertätigkeiten, Sicherheitsbegehungen, Reparaturen und Instandhaltungen verstanden. Verbrauchskosten (z.B. Strom, Wasser, Müllabfuhr) sowie Versicherungen werden mit dem Nutzer abgerechnet.

### 3. Baubeschreibung und Terminplanung

Bereits im Dezember 2024 wurde mit der Grundlagenermittlung begonnen. Begleitend wurde der aktuelle Leistungsstand verschiedener Modulhersteller bei einem Besuch der Messe „Bau2025“ in München im Januar begutachtet und sich zusätzlich informiert. Das Ergebnis ist der Entschluss, Kindergärten in Modulbauweise errichten zu wollen. Diese Bauweise ermöglicht es, die Standorte sowohl als langfristige Standorte, aber auch als reine temporäre / dynamische Ausweichquartiere für vorhandene, sanierungsbedürftige Kindergärten nutzen zu können. Eine spätere Umnutzung der Räumlichkeiten am gleichen oder an einem anderen Standort für eine Schulerweiterung, als Nutzung für soziale Einrichtungen (z.B. Gemeindezentrum, Treffpunkt für Senioren, Beratungsstelle) oder als Wiederverwendung einer Kita an einem anderen Standort, sind durch die modulare Bauweise jederzeit realisierbar.

Ein weiterer Vorteil ist die parallele Bearbeitung der Bauaufgabe. Während die Module in einer Fabrik gefertigt werden, können auf dem Baugrundstück bereits die Bodenplatte sowie Hausanschlüsse hergestellt werden. Der Aufbau erfolgt dann innerhalb weniger Tage durch ein erprobtes Team, das diese Module in Serienfertigung errichtet und keine „Unikate“ herstellt.

Im Januar 2025 wurde eine interne Kurzstudie für drei beispielhafte Standorte im Stadtgebiet beauftragt. Die Kurzstudie hat sich dabei auf Kitas mit drei Gruppen beschränkt. Die gemeinsamen Gespräche mit Dez. 3 haben ergeben, dass die ersten Umsetzungen für Kitas mit 4

Gruppen geplant werden, da hier der Personaleinsatz deutlich wirtschaftlicher organisiert werden kann.

Eine Umsetzung des ersten Standortes ergibt sich aus dem nachstehenden Terminplan unter der Voraussetzung des Verzichtes auf Fördermittel. Somit könnten die ersten Kinder im März 2027 die Kita nutzen.

| Themen   | 2025 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2026 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2027 |     |     |
|--|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|
|  | Apr  | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dez | Jan | Feb | Mrz | Apr  | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Dez | Jan | Feb | Mrz | Apr  | Mai | Jun |
| 1 Beschluss BGA und SR der Stadt LU  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 2 Beauftragung des Architekturbüros  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 3 Konzept & Entwurf der Kita, Abstimmung mit Dez. 3                                    |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 4 Bauantragstellung  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 5 Ausschreibungsverfahren, Beauftragung des General-Unternehmers & Konzepte Abstimmung |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 6 Vorfertigung der Module im Werk  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 7 Vorbereitende Maßnahmen auf der Baustelle  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 8 Montage der Module und Bau von Außenanlagen  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 9 Einrichtungsarbeiten (Verlegung von Kabelleitungen usw)                              |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |
| 10 Inbetriebnahme  |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |      |     |     |

Bei der schnellen Umsetzung dieses Projektes hat die BPG einige Vorteile. Die BPG ist unterhalb des Schwellenwerts nicht an die Vergabeordnung gebunden und kann daher freier am Markt agieren. Dennoch wird in jedem Fall die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Beschaffungen nachgewiesen.

Diese Kombination aus der Umsetzung baulicher Maßnahmen unter dem Schwellenwert und ohne Inanspruchnahme von Fördergeldern macht eine schnelle und flexible Umsetzung möglich. Dennoch wurde in dem obigen Zeitplan eine EU-weite Vergabe der Leistungen berücksichtigt. Die BPG wird die VOB-Leistungen für die drei Standorte als funktionale Ausschreibung in einem Vergabeverfahren am Markt abfragen, auswerten und vergeben, wobei die zweite und dritte SmartKita als Optionsleistungen vorgesehen sind.

## 4. Kostenschätzung

Basis der Kostenannahme und des damit verbundenen Umsetzungsvorschlags sind die in einer Kurzstudie ermittelten Kostenansätze, die sich auf fertiggestellte Kitas in Rheinland-Pfalz und Hessen stützt.

Bei den geplanten Maßnahmen wird aktuell von einem Einzelbudget bis 8 Mio. Euro (brutto) mit Kostenstand 2025 pro geplanten Standort ausgegangen.

Die 8 Mio. Euro (brutto) gliedern sich wie folgt in Baukosten (VOB-Leistungen), Planungskosten und BPG-Allgemeinkosten auf:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| VOB-Leistungen                                 | 6,53 Mio. Euro (brutto) |
| Planung (Ing.-Büro) und Projektsteuerung (BPG) | 1,42 Mio. Euro (brutto) |
| Öffentlichkeitsarbeit                          | 0,05 Mio. Euro (brutto) |

Hinzu kommen die Kosten für den oben beschriebenen Betrieb und Unterhalt der drei Standorte der bei einer Laufzeit über 20 Jahren im ersten Jahr mit rund 200.000 Euro anzusetzen ist. Die Abrechnung erfolgt hier über die nachgewiesenen Kosten zweimal jährlich im Rahmen einer Geschäftsbesorgung.

## 5. Finanzierung

Die Maßnahme wird aus Mitteln des Ergebnis- und des Finanzaushaltes finanziert. Der Bau der Kitas wird über Investitionskredite finanziert. Die laufenden Kosten des Unterhalts laufen über den Ergebnishaushalt.

## 6. Mittelbedarf

| Haushaltsjahr | kassenmäßig   | VE            |
|---------------|---------------|---------------|
| Investiv      |               |               |
| Kita 1        |               |               |
| 2025          | 200.000 EUR   |               |
| 2026          | 7.600.000 EUR |               |
| 2027          | 200.000 EUR   |               |
| Kita 2        |               |               |
| 2026          | 215.200 EUR   | 8.178.000 EUR |
| 2027          | 8.178.000 EUR | 215.200 EUR   |
| 2028          | 215.200 EUR   |               |
| Kita 3        |               |               |

|                |                       |               |
|----------------|-----------------------|---------------|
| 2027           | 231.555 EUR           | 8.799.000 EUR |
| 2028           | 8.799.000 EUR         | 231.555 EUR   |
| 2029           | 231.555 EUR           |               |
| <b>Gesamt:</b> | <b>25.870.510 EUR</b> |               |

#### Ergebnishaushalt

|      |  |
|------|--|
| 2027 | 200.000 EUR  |
| 2028 | 215.200 EUR  |
| 2029 | 231.555 EUR  |
| 2030 | fortfolgender Unterhalt mit inflationären Steigerungen |

Die Kosten sind im Jahr 2025 ermittelt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass die durchschnittliche Baukostensteigerung der letzten drei Jahre pro Jahr nach Preisindex 7,6 % (Statistische Bundesamt, Baupreisindex Instandhaltung Wohngebäude) beträgt.

Mit der Beauftragung der Hauptbauleistung 2025 wird ein Großteil der Kosten feststehen.

## 7. Verfügbare Mittel

Die erforderlichen kassenmäßigen Mittel für die Kita 1 in Höhe von 200.000 Euro werden im Haushaltsjahr 2025 im Budget von 4-13 außerplanmäßig bereitgestellt. Die Deckung erfolgt über die Investitionsnummer 0343143501 KTS Süd, Parkinsel.

Die erforderlichen kassenmäßigen Mittel in Höhe von 7.600.000 Mio. Euro für Kita 1 und 215.200 Euro für Kita 2 für das Haushaltsjahr 2026 sowie die Verpflichtungsermächtigungen für die Kassenwirksamkeit 2027 in Höhe von 8.178.000 Euro für Kita 2 werden in der Haushaltsplanung 2026 ff angemeldet und stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts durch den Stadtrat und die ADD.

Sofern für das Haushaltsjahr 2025 keine öffentliche Bekanntmachung zum Zeitpunkt der Zahlungspflicht vorliegt, ist jetzt bereits festzustellen, dass die Maßnahme die Kriterien der Unabweisbarkeit nach § 99 Abs. 1.1 GemO erfüllt, da ein akuter und unverzichtbarer Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen besteht.

Die weiteren Mittel für die Haushaltsjahre 2027 bis 2029 für die Kita 2 und 3 müssen beantragt und bereitgestellt werden.

## **8. Folgekosten** **(Nutzungskostengruppe 300) nach DIN 18960 (jährlich, brutto)**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Gesamtsumme 2027   | 200.000 Euro |
| Gesamtsumme 2028   | 215.200 Euro |
| Gesamtsumme 2029ff | 231.555 Euro |